

Exposé

Doppelhaushälfte in Koblenz

Einfamilienhaus in Koblenz Ehrenbreitstein mit Festungsblick



Objekt-Nr. **OM-329546**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Möhn

Im Schilt 7
56077 Koblenz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1938	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	422,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	93,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses zweistöckige gepflegte Einfamilienhaus in guter Aussichtslage steht ab sofort zum Verkauf.

Die Immobilie hat im EG. eine Wohn/ Esszimmer mit einer Größe von 24 m² sowie ein Tageslicht Badezimmer mit Badewanne und Dusche und eine Küche (Einbauküche könnte gegen Aufpreis mit erworben werden).

Von der Küche geht es auf die überdachte 25 m² Terrasse mit einem sehr schönen Blick auf Festung Ehrenbreitstein, sowie in den eigenen Garten.

Im Obergeschoß befinden sich zwei weitere Räume mit insgesamt ca. 38 m² (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro)

Neben dem Objekt befindet sich eine Garage mit dahinterliegender Werkstatt, Partyraum, oder ähnliches.

Das Objekt hat einen Keller der vom Treppenhaus zu erreichen ist.

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage in einer Sackgasse im Stadtteil Koblenz Ehrenbreitstein in Höhenlage.

Das Objekt wird ohne Maklercourtage im Auftrag verkauft.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Höhenlage von Koblenz Ehrenbreitstein mit schöner Aussicht auf die Festung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registrierungsnummer:** RP-2022-004168292 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 60,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
225,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
262,0 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf	ist/wert	225,5 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	114,8 kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle²	ist/wert	1,12 W/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,83 W/(m ² ·K)
Sonnetischer Wärmeschutz (bei Neubau)				<input type="checkbox"/> eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren
 Verfahren nach DIN V 18588 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18559
 Regelung nach 31 GEG (Heizungsanlagenverfahren)
 Verordnungen nach § 80 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 225,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Pflichtanteil
	%	%
Summe	%	%

Vergleichswerte Endenergie⁴

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen außerhalb der angegebenen Werte kann Rückschluss auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPH: Erdbebenhaus, MPH: Mehrfamilienhaus

Hilgers+Schmitt AG, Energieberater-Praxisstand 1248

Exposé - Galerie

